

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO : *DOTT.SSA SILVIA CAPITANO*

CURATORE FALLIMENTARE : *DOTT. FILIPPO LO FRANCO*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento N.8/2017



**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI
IMMOBILI UBICATI IN AGRO DEL
COMUNE DI FAVARA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perito Stimatore: *Ing. Alessio Melis*

FEBBRAIO 2019

INDICE

1. Premessa	Pag.2
2. Beni immobili coinvolti nella procedura concorsuale	Pag.2
3. Attività preliminari	Pag.3
4. Sopralluoghi svolti	Pag.3
5. Identificazione dei beni immobili	Pag.4
5.1 Bene immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Favara foglio 39 p.lle 1008 sub 3 - sub 4 graffata con p.lla 1009 sub 5	Pag.4
6. Stima degli immobili	Pag.18
6.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima	Pag.19
6.2 Valore di mercato bene immobile in Favara foglio 39 p.lle 1008 sub 3-4 graffata con p.lla 1009 sub 5	Pag.19
7. Conclusioni	Pag.20
8. Allegati	Pag.21

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Alessio Melis, con studio in Palermo via Villaermosa n. 18, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo è stato incaricato dal Curatore Fallimentare, Sig. Dott. Filippo Lo Franco, giusta autorizzazione del Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Silvia Capitano, *"per la stima dei beni immobili appresi al fallimento, nonché per la individuazione delle formalità iscritte a carico della fallita presenti nei registri immobiliari, per la ricostruzione delle vicende dell'immobile nell'ultimo ventennio individuando tutti i proprietari e infine per la verifica dei dati risultanti dai documenti ex art. 567 c.p.c."*.

2. BENI MOBILI E IMMOBILI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCORSUALE

La [REDACTED] si occupava, *in bonis*, del commercio all'ingrosso di prodotti di meccanica, macchinari, attrezzature, mobili, scaffalature, arredamenti, ornamenti, articoli tecnici. La sede legale della società è ubicata in Agrigento, Via Boris Giuliano n. 8.

Dall'esame della documentazione acquisita emerge che risultano allo stato attivo del Fallimento i seguenti beni:

1. *Bene immobile sito in Favara identificato al N.C.E.U. al foglio 39 particella 1008 sub 3;*
2. *Bene immobile sito in Favara identificato al N.C.E.U. al foglio 39 particella 1008 sub 4 graffata con la particella 1009 sub 5;*
3. *Bene immobile sito in Casteltermini identificato al N.C.E.U. al foglio 34 particella 632 sub 1;*
4. *Bene immobile sito in Casteltermini identificato al N.C.E.U. al foglio 34 particella 634 sub 2 graffata con la particella 636 sub 2.*
5. *Beni mobili ospitati presso la sede legale della società fallita.*

Relativamente ai beni di cui ai punti 3 e 4, si precisa che in data 28 Aprile e 8 Luglio 2018 sono state trasmesse, da chi scrive, delle perizie sullo stato dei luoghi. In particolare l'immobile necessitava di urgenti interventi di messa in sicurezza e successivamente, previa autorizzazione del Sig.G.D., è stato riconsegnato alla società fallita. Si rimanda all'esame integrale della suddetta produzione peritale per i dettagli del caso. Pertanto, la presente perizia tratterà i beni di cui ai punti 1 e 2. In relazione ai beni mobili acquisiti all'attivo della procedura, di cui al punto 5, si rimanda alla relazione già depositata in data 06 dicembre 2018.

3. ATTIVITÀ PRELIMINARI

Le principali attività svolte in capo al cespite immobiliare in esame sono state:

- a) Acquisizione visure storiche ed estratti di mappa catastali depositati presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio).
- b) Ispezioni ipotecarie sintetiche ed estese depositate presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio).
- c) Accesso agli atti presso il Comune di Favara.
- d) Archivio notarile di Agrigento.

Le attività precedentemente descritte consentivano di acquisire la documentazione indispensabile al fine di effettuare un riscontro sui luoghi di verificarne lo stato di consistenza e la corrispondenza con i documenti catastali ottenuti.

4. I SOPRALLUOGHI SVOLTI

- Sopralluogo del 13.04.2018

Il giorno 13.04.2018 questo perito si è recato presso il fabbricato ubicato nel Comune di Favara censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 39 p.lla 1008 sub 3, e p.lla 1008 sub 4 graffata con p.lla 1009 sub 5, ed ha rinvenuto il Sig. [REDACTED] ex Amministratore Unico della società oggetto di procedura.¹

- Sopralluogo del 27.04.2018

Il giorno 27.04.2018 questo perito si è recato presso le unità immobiliari ubicate nel Comune di Casteltermini censite al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 34 p.lla 632 sub 1, e p.lla 634 sub 2 graffata con p.lla 636 sub 2, ed ha rinvenuto il Sig. [REDACTED]²

- Sopralluogo del 28.09.2018

Il giorno 28.09.2018 questo perito si è recato presso le unità immobiliari ubicate nel Comune di Casteltermini censite al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 34 p.lla 632 sub 1, e p.lla 634 sub 2 graffata con p.lla 636 sub 2, ed ha rinvenuto il Sig. [REDACTED]. In tale occasione, in ottemperanza al provvedimento reso dal Sig. G.D., sono state consegnate le chiavi e gli immobili al Sig. [REDACTED]³

¹ Cfr. allegato sez. A allegato 2

² ibidem

³ ibidem

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

5.1 Unità immobiliari site in Favara (AG), Cortile Susanna n. 8-10, piano primo, censite al Catasto fabbricati del Comune di Favara foglio 39 particella 1008 sub 3, particella 1008 sub 4 graffata con particella 1009 sub 5.

Descrizione generale

Il manufatto edilizio in esame insiste nel centro storico di Favara, contesto urbano contraddistinto da un denso tessuto edilizio a destinazione prevalentemente residenziale. Il paesaggio edilizio si caratterizza per corpi di fabbrica, a più elevazioni fuori terra, in molti casi in uno stato al rustico ed in qualche caso in stato di abbandono. In particolare, l'impianto architettonico in esame, presenta una forma irregolare ed una unica elevazione fuori terra. Trattasi di corpo di fabbrica definito dalla unione⁴ di distinte particelle e segnatamente della p.lla 1008/3-4 e 1009/5. L'accesso al manufatto, che risulta rialzato da terra di circa 1 mt, avviene da Cortile Susanna n. 10, andito immediatamente collegato alla Via San Calogero, bretella che confluisce da un lato su Corso Vittorio Emanuele e dall'altro su Via Roma arteria, quest'ultima, che attraversa longitudinalmente gran parte del centro storico di Favara.

L'impianto architettonico è costituito da tre ambienti di cui uno principale adibito ad ufficio immediatamente prospiciente l'ingresso da Cortile Susanna, ed un locale secondario, accessibile dal primo, adibito a camera da letto. Completano la descrizione un piccolo wc accessibile direttamente dal locale principale adibito ad ufficio. Lo stabile in parola presenta una copertura ad unica falda inclinata. Si rileva la presenza di un soppalco, che interessa l'intera superficie del manufatto edilizio, accessibile a mezzo di botola a soffitto ubicata in prossimità della porta di ingresso all'unità immobiliare.

Di seguito foto d'insieme del manufatto edilizio descritto.

⁴ Sul punto dagli accertamenti espletati non è emersa alcuna pratica urbanistica di fusione per distinti subalterni

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Capitano

Curatore Fallimentare : Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Prospetto principale di ingresso lato cortile Susanna



locale principale adibito ad ufficio particolare di ingresso
lato cortile Susanna

Curatore Fallimentare : Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



locale principale adibito ad ufficio



locale wc con accesso dal locale principale



locale secondario adibito a camera da letto

Di seguito si riporta una scheda con le principali caratteristiche rilevate.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	FAVARA piano primo
Riferimenti Catastali	N.C.E.U. Foglio 39 p.la 1008 sub 3 N.C.E.U. Foglio 39 p.la 1008 sub 4 e 1009 sub 5
FINITURE	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni con strato di finitura
pareti interne	Intonaco civile per interni tinteggiato
pavimento	Ceramica-gres porcellanato
solaio	Intonaco civile per interni tinteggiato
copertura	Manto teguminoso
Infissi esterni	Pvc, in qualche caso dotate di persiane.
Infissi interni	legno
IMPIANTI	
Elettrico	Presente ⁵
Idrico-fognario	Presente ⁶
Riscaldamento	Assente
Altro	/
STRUTTURA	
	Muratura portante
STATO GENERALE	
discreto	Si rileva la presenza di diffuse fenomeni di umidità in particolare nel locale adibito a camera a letto.

⁵ Non presente né dalla documentazione consultata, né da quella offerta, la relativa certificazione di conformità degli impianti

⁶ ibidem

Ubicazione

Favara, Cortile Susanna n. 8-10, piano primo.

Confini

L'impianto architettonico, nella sua interezza (p.lle 1008/3-4 e 1009/5) confina a nord con [REDACTED] e con proprietà aliene, ad est e ad ovest con proprietà aliene, ed a sud con [REDACTED] e con proprietà aliene.

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Favara.

Intestatario: [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in AGRIGENTO.Prop.1/1

Fg.	P.lla	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo
39	1008	3	1	/	A/5 (*)	2	1 vano	26 mq	18,59 €	Favara Cortile Susanna n.8
39	1008	4	1	/	A/5 (*)	2	2 vani	/	37,18 €	Favara Cortile Susanna n.10
	1009	5								

* Abitazioni di tipo ultrapopolare

Stato di possesso dell'immobile

In occasione degli accessi è emerso che le unità immobiliari in questione sono nella disponibilità della società [REDACTED]⁷

Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto

- Foglio 39 p.lla 1008/4-1009/5

Dagli accertamenti espletati è emerso che relativamente all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 39 particella 1008 sub 4 graffata con la particella 1009 sub 5 non esiste depositata alcuna planimetria agli atti del Catasto.

- Foglio 39 p.lla 1008/3

In relazione alla particella 1008/3 è depositata presso gli Uffici una planimetria catastale datata 15/12/1939 che tuttavia riporta un perimetro differente rispetto quanto rilevato in sede di accesso. In particolare dal confronto tra la planimetria catastale (sub 3) depositata e lo stato dei luoghi riscontrato in occasione degli accessi sussistono delle difformità ed in particolare:

- Si è generata un accorpamento delle particella 1008 sub 4-1009 sub 5, con la particella 1008 sub 3;
- Nell'unità immobiliare definita quale fusione delle particelle in parola (1008/3-4 e 1009/5)

⁷ In sede di accesso è stato riferito che lo stabile risulta essere sia la sede della società che la residenza del Sig. [REDACTED] (cfr. Allegato 2 - Sezione A).

è stata definita una nuova distribuzione interna degli spazi;

- la porta di accesso prospiciente su Cortile Susanna (indicata nella planimetria catastale associata alla p.lla 1008/3) è stata trasformata in finestra.

In tal guisa sarà necessario provvedere all'aggiornamento completo della documentazione catastale anche con riguardo alla superficie effettiva. I costi che verranno definiti in calce alla presente andranno decurtati al valore di stima finale.

Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli e/o vincoli giuridici

Al fine di rispondere compiutamente al quesito affidato, questo consulente, ha effettuato una ispezione ipotecaria su territorio nazionale interrogando il sistema con il codice fiscale della società fallita (02162660845) ed ottenendo tre distinte denominazioni. In particolare risultano associate alla partita iva, in capo alla società fallita, le seguenti denominazioni sociali:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]

Di seguito vengono riportate per esteso ciascuna delle ispezioni ipotecarie estratte eseguite su territorio nazionale. Si rimanda all'esame integrale dei documenti riportati in allegato alla presente relazione.

Elenco omonimi	
1. [REDACTED]	Con sede in AGRIGENTO (AG)
	Codice fiscale [REDACTED]
SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI	
* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria	
Volumi repertori	
Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori	
Elenco sintetico delle formalità	
1. ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2013 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 22904 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO - SEZ.DI CASTELFRANCO VENETO Repertorio 594 del 12/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CASTELTERMINI(AG), FAVARA(AG) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico	
2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2014 - Registro Particolare 561 Registro Generale 10286 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1378/2014 del 22/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CASTELTERMINI(AG), FAVARA(AG) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico	

Elenco omonimi

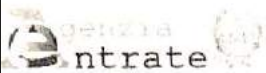
2. [REDACTED]
Con sede in AGRIGENTO (AG)
Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Volumi repertori
Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/08/2006 - Registro Particolare 14886 Registro Generale 21862
Pubblico ufficiale PUSATERI ANTONINO Repertorio 117425/25283 del 19/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FAVARA(AG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/10/2006 - Registro Particolare 17882 Registro Generale 26568
Pubblico ufficiale PUSATERI ANTONINO Repertorio 117973/25609 del 11/09/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTELTERMINI(AG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2013 - Registro Particolare 588 Registro Generale 11612

 **Agenzia Entrate**

Direzione Provinciale di AGRIGENTO
Ufficio provinciale Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria
Data 20/03/2018 Ora 17:33:23
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per denominazione
Richiedente MLSLSS

Ispezione n. T333004 del 20/03/2018

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 22564 del 06/06/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CASTELTERMINI(AG), FAVARA(AG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco omonimi	
3. [REDACTED]	
Con sede in	AGRIGENTO (AG)
Codice fiscale	[REDACTED]
SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI	
Volumi repertori	
Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori	
Elenco sintetico delle formalità	
1. ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2015 - Registro Particolare 819 Registro Generale 11648 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 3868/2014 del 06/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CASTELTERMINI(AG), FAVARA(AG) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico	

Sulla scorta degli accertamenti svolti emerge che la società risulta essere proprietaria di:

- Beni immobili ubicati in agro del Comune di Favara di cui alla trascrizione a favore rep.117425/25283 del 19/07/2006 alle minute del notaio Pusateri.⁸
- Beni immobili ubicati in agro del Comune di Casteltermini di cui alla trascrizione a favore rep.117973/25609 del 11/09/2006 alle minute del notaio Pusateri.⁹

Aggiungasi che, per i beni immobili oggetto di questa perizia, risultano varie iscrizioni contro promosso da distinti soggetti ed incardinate in vari Tribunali.

Le formalità contro, prima evidenziate, vengono confermate anche sulla ispezione ipotecaria per bene immobile espletata da questo consulente e di seguito riportate in estratto.

Si rimanda all'esame integrale dei documenti allegati¹⁰

⁸ Trattasi dei beni immobili oggetto d'esame di questa perizia.

⁹ Trattasi dei beni immobili ubicati in Casteltermini oggetto delle relazioni del 28 aprile e 8 luglio 2018

¹⁰ Cfr. sezione Call. 6

Dati della richiesta

Immobile : Comune di FAVARA (AG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 39 - Particella 1008 - Subalterno 3
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1981 al 20/02/2019
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1981 al 20/02/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 06/06/1996 al 20/02/2019

Elenco immobili

Comune di FAVARA (AG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0039 Particella 01008 Subalterno 0003

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 02/02/2004 - Registro Particolare 1880 Registro Generale 2428
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1788/831 del 04/10/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 18/08/2006 - Registro Particolare 14886 Registro Generale 21862
Pubblico ufficiale PUSATERI ANTONINO Repertorio 117425/25283 del 19/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 21/06/2013 - Registro Particolare 588 Registro Generale 11612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 22564 del 06/06/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 22904
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO - SEZ.DI CASTELFRANCO VENETO Repertorio 594 del 12/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/06/2014 - Registro Particolare 561 Registro Generale 10286
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1378/2014 del 22/04/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 14/07/2015 - Registro Particolare 819 Registro Generale 11648
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 3868/2014 del 06/02/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Capitano
Curatore Fallimentare : Dott. Filippo Lo Franco
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati della richiesta		
Immobile :	Comune di FAVARA (AG)	
	Tipo catasto : Fabbricati	
	Foglio : 39 - Particella 1008 - Subalterno 4	
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1981 al 20/02/2019	
Ulteriori restrizioni:		
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1981 al 20/02/2019	
Situazione aggiornamento		
Periodo informatizzato dal	06/06/1996 al	20/02/2019
Elenco immobili		
Comune di FAVARA (AG) Catasto Fabbricati		
1.	Sezione urbana - Foglio 0039	Particella 01008 Subalterno 0004
Elenco sintetico delle formalita		
1. TRASCRIZIONE del 02/02/2004 - Registro Particolare 1880 Registro Generale 2428 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1788/831 del 04/10/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico		
2. TRASCRIZIONE del 18/08/2006 - Registro Particolare 14886 Registro Generale 21862 Pubblico ufficiale PUSATERI ANTONINO Repertorio 117425/25283 del 19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati		
3. ISCRIZIONE del 21/06/2013 - Registro Particolare 588 Registro Generale 11612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 22564 del 06/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati		
4. ISCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 22904 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO - SEZ.DI CASTELFRANCO VENETO Repertorio 594 del 12/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO		
5. ISCRIZIONE del 23/06/2014 - Registro Particolare 561 Registro Generale 10286 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1378/2014 del 22/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati		
6. ISCRIZIONE del 14/07/2015 - Registro Particolare 819 Registro Generale 11648 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 3868/2014 del 06/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico		

Dati della richiesta	
Immobile :	Comune di FAVARA (AG) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 39 - Particella 1009 - Subalterno 5
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1981 al 20/02/2019
Ulteriori restrizioni:	
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1981 al 20/02/2019
Situazione aggiornamento	
Periodo informatizzato dal	06/06/1996 al 20/02/2019
Elenco immobili	
Comune di FAVARA (AG) Catasto Fabbricati	
1.	Sezione urbana - Foglio 0039 Particella 01009 Subalterno 0005
Elenco sintetico delle formalita	
1. TRASCRIZIONE del 02/02/2004 - Registro Particolare 1880 Registro Generale 2428 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1788/831 del 04/10/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico	
2. TRASCRIZIONE del 18/08/2006 - Registro Particolare 14886 Registro Generale 21862 Pubblico ufficiale PUSATERI ANTONINO Repertorio 117425/25283 del 19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati	
3. ISCRIZIONE del 21/06/2013 - Registro Particolare 588 Registro Generale 11612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 22564 del 06/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati	
4. ISCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 22904 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO - SEZ.DI CASTELFRANCO VENETO Repertorio 594 del 12/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	
5. ISCRIZIONE del 23/06/2014 - Registro Particolare 561 Registro Generale 10286 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1378/2014 del 22/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati	
6. ISCRIZIONE del 14/07/2015 - Registro Particolare 819 Registro Generale 11648 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 3868/2014 del 06/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico	

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie emerge che tutte le particelle interessate (1008/3-4

e 1009/5) sono gravate¹¹ da vari iscrizioni contro pendenti presso vari Tribunali. Si aggiunga che non risulta trascritta per nessuna unità in esame la trascrizione di fallimento, tuttavia la Curatela ha offerto la documentazione, allegata alla presente, comprovante la effettiva notifica svolta presso la competente conservatoria.¹²

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Non sussiste il caso.

Atto di asservimento urbanistico

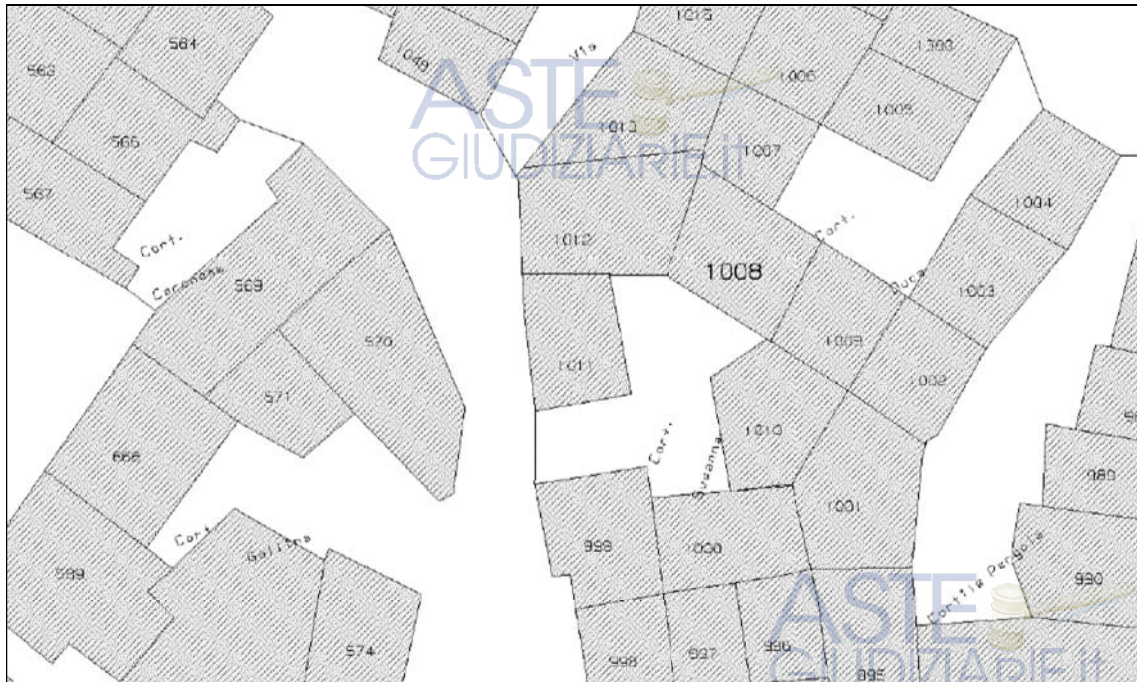
Non sussiste il caso.

Altre limitazioni d'uso

Il manufatto edilizio insiste nel centro storico di Favara e dunque gli interventi edilizi e le eventuali modifiche, anche di destinazione d'uso etc, sono subordinate al preventivo parere di nulla osta della competente soprintendenza dei BB.CC.AA.

Regolarità Urbanistico-Edilizia

Preliminarmente appare opportuno ribadire che le unità immobiliari in esame (p.lle 1008/3-1008/4e 1009/5) seppur contraddistinte da autonomo identificativo catastale, di fatto, in occasione dell'accesso è emerso che generino un'unica unità immobiliare.



Al fine di verificare la legittimità urbanistica del manufatto edilizio, lo scrivente, inviava istanza di

¹¹ Vedasi, per ciascun sub, le formalità dal n.3 al n. 6

¹² Cfr. sez. E all.2

accesso agli atti al Comune di Favara, l'Ufficio con specifica nota precisava [...] *per l'immobile sito nel cortile Susanna identificato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lle 1008-1009 sub 3/4/5, non risulta nessuna istanza di condono edilizio in sanatoria legge 47/85-724/94-326/2003, nessuna licenza edilizia, nessuna istanza di autorizzazione ne nessun certificato di abitabilità/agibilità.*¹³

Tuttavia, dall'esame della documentazione consultata, emerge che la planimetria catastale relativa alla particella 1008 sub 3 risulta agli atti dal 15/12/1939, e dunque antecedente al 1942. Aggiungasi che sulla scorta degli accertamenti eseguiti¹⁴, avuto riguardo anche dell'esame degli strumenti urbanistici¹⁵, la sagoma del manufatto edilizio nella sua interezza viene annoverata come centro storico e dunque legittimità come opera già esistente alla data del 1942¹⁶.

Pertanto sulla scorta delle superiori premesse, a parere dello scrivente, parrebbe che il perimetro edificato risulti legittimato. In relazione alla presumibile datazione della fusione dei subalterni emerge che, dall'esame dell'atto del 03/12/1984 repertorio 2186 raccolta 1224 alle minute del notaio Margherita Giudice, risulta che la Sig.ra [REDACTED] abbia acquistato le particelle 1008/4, 1009/5 e 1008/3 con distinti atti¹⁷ tutti antecedenti al 10 Marzo 1969¹⁸. Pertanto a parere dello scrivente, appare plausibile, datare la unificazione di fatto dei distinti subalterni, stante anche il fatto che li possedeva un medesimo soggetto¹⁹, entro la data del 10 Marzo 1969. Si aggiunga che il manufatto edilizio non rispetta le norme di cui al DM 1975²⁰ aspetto questo di cui si terrà conto nella determinazione del valore di stima. Per completezza si aggiunga che l'acquirente dovrà adoperarsi sia per le pratiche autorizzative e successive rettifiche catastali finalizzate a regolarizzare le varie criticità illustrate, nonché ad attuare gli interventi volti a demolire le opere abusive per il ripristino dello *stato quo ante*. Pertanto vengono stimati onorari professionali ed oneri pari a 3.000 euro oltre le opere di demolizione e ripristino dello *stato quo ante* definiti in 3.500 euro in c.t. Le somme così definite andranno decurtate dal valore di stima finale.

¹³ Cfr. sez. D all.1

¹⁴ Archivio Notarile di Agrigento ed interlocuzioni avute con ufficio tecnico del Comune di Favara

¹⁵ PRG Attuale e PRG precedente datato 1987

¹⁶ Anno di entrata in vigore della legge urbanistica fondamentale

¹⁷ Atto in notar Coppola del 26 agosto 1964 e atto in nota Coppola del 11 marzo 1966

¹⁸ Data di pubblicazione del DM 10 marzo 1969 che istituiva gli obblighi di denuncia delle opere al Genio Civile

¹⁹ La menzionata Sig.ra [REDACTED] li acquista una parte nel 1964 e poi conclude acquistando la porzione residua nel 1966

²⁰ Decreto Ministeriale 5/7/1975 norme sui requisiti igienico sanitari.

Verifiche sulla proprietà

Dagli accertamenti e dalla documentazione in atti consultata, emerge che le unità immobiliari in esame non siano gravati da censo, livello o uso civico e che pertanto sussiste la piena proprietà del compendio immobiliare.

Ricostruzione del ventennio

In data 19 luglio 2006, con atto di compravendita alle minute del notaio Antonino Pusateri repertorio 117.425 e raccolta 25.283, registrato ad Agrigento il 18/08/2006 al n. 3164 S.1T/1T, il Sig. [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] *società a responsabilità limitata* (P.I. 02162660845): *"la piena proprietà della casa sita in Favara, [REDACTED] di vani catastali tre a primo piano [...] censito al catasto con il foglio 39:*

- *particella 1008 sub 3, categoria A/5, classe 2, vani 1 con la rendita di euro 18,59;*
- *particelle graffate 1008 sub 4 e 1009 sub 5, categoria A/5, classe 2, vani 2, con la rendita di euro 37,19."*²¹

Dall'esame dell'atto in parola emerge che al venditore le suddette unità immobiliari erano pervenute in virtù della *"successione testata in morte di [REDACTED] deceduta a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] (denuncia registrata ad Agrigento al n. 1788 vol. 831)"*²².

Infine alla Sig.ra [REDACTED] i beni immobili *de quo* erano pervenuti a seguito di atto di compravendita fattone da potere dei Sig.ri [REDACTED] in data 03/12/1984 repertorio 2186 raccolta 1224 alle minute del notaio Margherita Giudice, registrato ad Agrigento il 21/12/1984 al n. 8410.²³

Altre informazioni per l'acquirente

Si precisa che in occasione degli accessi svolti il legale rappresentante della società fallita precisava che *"non sussistono né liti né contenziosi né spese non versate né contratti registrati né più in generale nessuna notizia utile per l'eventuale acquirente"*²⁴.

Inoltre il manufatto edilizio in parola insiste, come desumibile dallo stralcio del PRG allegato, nella Z.T.O. "A2" di centro storico definiti come tessuti urbani di particolare interesse storico e ambientale. Pertanto l'ottenimento di ogni titolo concessorio deve essere subordinato al rispetto

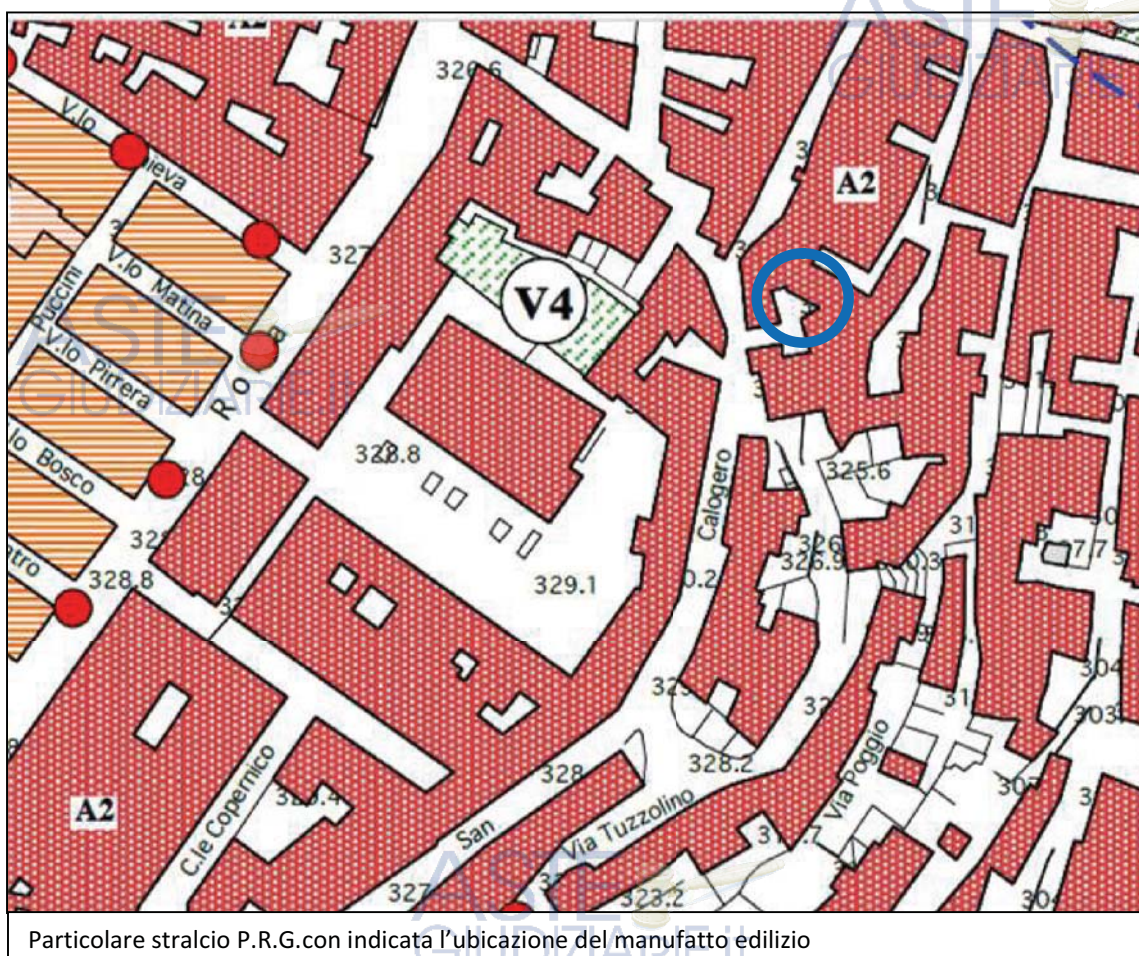
²¹ cfr. Allegato 1_Sezione B

²² ibidem

²³ cfr. Allegato 2 Sezione B

²⁴ cfr. Allegato 2_Sezione A

di cui alle prescrizioni connesse alla Z.T.O²⁵ nonché al favorevole parere della competente Soprintendenza BB.CC.AA.



Particolare stralcio P.R.G.con indicata l'ubicazione del manufatto edilizio

Si aggiunga che l'aggiornamento catastale da effettuarsi ,trattandosi di variazione che interessa anche la superficie, potrebbe determinare, nel quinquennio antecedente la data di regolarizzazione, imposte non versate con interessi su richiesta dell'Agenzia delle Entrate.

6. STIMA DEI BENI IMMOBILI

Oggetto della presente relazione è determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili posti allo stato dell'attivo del Fallimento. Nello specifico i beni immobili interessati risultano essere:

- Unità immobiliare sita in Favara, censita al N.C.E.U. al foglio 39 p.Ila 1008 sub 3, per la quota di 1/1 di piena proprietà;
- Unità immobiliare sita in Favara, censita al N.C.E.U. al foglio 39 p.Ila 1008 sub 4 e p.Ila 1009 sub 5, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

²⁵ cfr. NTA allegato 2 Sezione D

6.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in ragione delle condizioni specifiche degli immobili si ritiene opportuno procedere attraverso il procedimento di stima per comparazione diretta. Nello specifico, il metodo, consiste nella valutazione diretta per comparazione di beni immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto gli immobili da stimare. Le fonti consultate sono state sia di tipo diretto che di tipo indiretto. Preliminarmente è stata desunta, sulla scorta dei rilievi eseguiti, la superficie commerciale desunta in ossequio al DPR 138/1998 smi. Il dato così desunto è stato moltiplicato al prezzo unitario rilevato ottenendo il più probabile valore di mercato.

Da cui ,il procedimento di stima per comparazione diretta:

$$Vmb = Po \times Sb$$

Dove:

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

Po= prezzo unitario rilevato dal mercato;

Sb= superficie commerciale del bene immobile oggetto di stima.

6.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Favara foglio 39 particella 1008/3-4 e 1009/5

Trattandosi nei fatti di unica unità immobiliare, seppur ottenuta da distinti subalterni catastali, verrà definito una valore di stima dell'intero manufatto edilizio.

Pertanto in relazione alle fonti consultate si ritiene congruo, sulla scorta delle peculiarità rilevate, un prezzo unitario (*Po*) pari a 400 euro/mq. Avuto riguardo della superficie commerciale determinata (*Sb*) pari a 66 mq, si ottiene:

$$Vmb = 400 \text{ euro/mq} \times 66 \text{ mq} = 26.400 \text{ euro.}$$

Al valore così definito occorre decurtare la somma di 6.500 euro. necessaria per regolarizzare le criticità illustrate. Pertanto il valore di stima finale è pari a 19.900 euro.

7. CONCLUSIONI

Alla luce delle superiori considerazioni si riporta la descrizione sintetica del compendio immobiliare stimato.

- *Piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Favara Cortile Susanna n. 8 identificata al N.C.E.U. di Favara al foglio di mappa n. 39 particella 1008 sub 3 e 1008 sub 4 graffata con particella 1009 sub 5. Valore stimato euro 19.900 .*

Ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione che si compone di numero 21 pagine oltre allegati.

Palermo-Agrigento , 23 febbraio 2019

Il Perito stimatore

Ing. Alessio Melis



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Capitano
Curatore Fallimentare : Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8 ALLEGATI

Sezione A Generale

1. Nomina;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Regesto fotografico.



Sezione B Atti Notarili

1. Atto di compravendita del 19.07.2006 rep. 117425 racc. 25283, notaio Antonino Pusateri;
2. Atto di compravendita del 03.12.1984 rep.2186 racc. 1224, notaio Antonino Pusateri.



SEZIONE C Documentazione ipo-catastale

1. Estratto di mappa catastale Comune di Favara foglio 39 particelle 1008-1009;
2. Planimetria Catastale Comune di Favara foglio 39 particella 1008 sub 3;
3. Visura storica N.C.E.U. Comune di Favara foglio 39 particella 1008 sub 3;
4. Visura storica N.C.E.U. Comune di Favara foglio 39 particella 1008 sub 4 graffiata con particella 1009 sub 5;
5. Ispezioni ipotecarie in capo alla società su territorio nazionale.
6. Ispezioni ipotecarie in capo alle singole particelle 1008/3-1008/4-1009/5
7. Rilievo stato di fatto alla data del sopralluogo



SEZIONE D Documentazione offerta dai Pubblici Uffici

1. Comune di Favara nota Prot. 21233 del 24.04.2018.
2. Stralcio N.T.A.

SEZIONE E Ulteriore Documentazione

1. Computo metrico delle opere da demolire
2. Documentazione offerta dalla Curatela di avvenuta comunicazione della sentenza di fallimento

